

マクロ経済

実質GDP成長率予測 22年4-6月期 コロナ前の水準を回復

図表1

ニッセイ基礎研究所は2022年度、2023年度のGDP成長率を2.0%、1.7%と予測した。2021年度は3年ぶりのプラス成長だが、前年度の大幅なマイナス成長の後としては極めて緩やかな回復ペースと言える。2022年4-6月期には、実質GDPがコロナ前（2019年10-12月期）の水準を回復すると予想している。

失業率 前月から低下（＝改善） 雇用情勢は大きく改善

図表1

2022年4月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から低下（＝改善）し、2.5%だった。有効求人倍率（厚生労働省）、その先行指標である新規求人倍率も前月から上昇（＝改善）した。3月下旬にまん延防止等重点措置が終了したことを受け、外食、旅行等の需要が持ち直しており、雇用情勢は大きく改善している。

図表1 主要経済指標データ

	2021年度 (実績)	2022年度 (予測)	2023年度 (予測)
実質GDP成長率	2.1%	2.0%	1.7%
【矢印：対前年度比較】	↗	↘	↘
失業率	2.8%	2.7%	2.6%
【矢印：対前年度比較】	↘	↘	↘

出所：ニッセイ基礎研究所

※ 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※ 大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル
 ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

オフィスマーケット

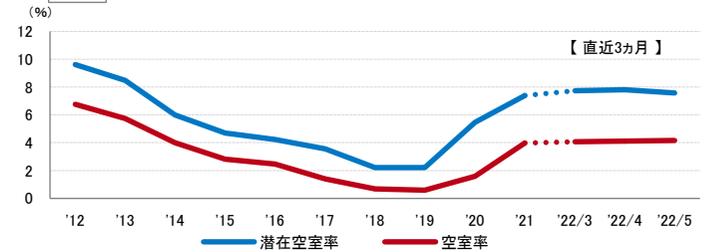
2022年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で小幅に上昇 潜在空室率は5カ月ぶりの低下

図表2

空室率は前月比プラス0.04ポイントの4.16%となり、3カ月連続で小幅な上昇となった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室やオフィス戦略の見直しに伴う解約床が、後継テナントを確保できずに現空床となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.23ポイントと、5カ月ぶりの低下となった。

図表2 空室率&潜在空室率



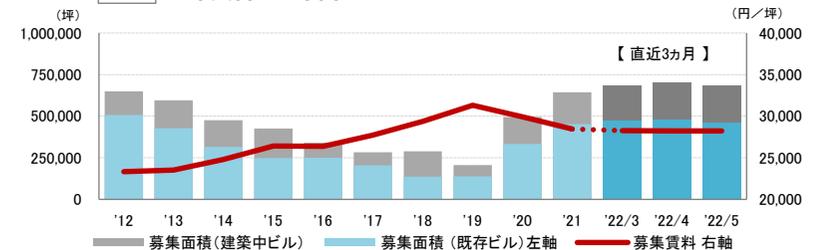
	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
空室率	3.99%	3.91%	4.08%	4.12%	4.16%
【矢印：対前月比較】	↔	↔	↗	↗	↗
潜在空室率	7.60%	7.68%	7.74%	7.81%	7.58%

募集賃料 横ばい傾向 28,000円/坪前半で推移

図表3

募集賃料は前月から小幅な下落に止まり、28,000円/坪前半で横ばい傾向が見られる。募集面積は70万坪弱と、移転を検討するテナント側の選択肢は多い。オーナー側が条件の見直しやキャンペーンを実施する動きは続いているものの、募集賃料の下落ペースは鈍化している。

図表3 募集賃料&募集面積



	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集賃料 (共益税込)	28,328円/坪	28,240円/坪	28,246円/坪	28,238円/坪	28,212円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↘	↔	↘	↘
募集面積	652,946坪	649,514坪	688,067坪	702,623坪	687,379坪

成約面積 増加傾向が鮮明に 新型コロナの感染拡大後では初の5万坪超え

図表4

成約面積はリーシング活動の活発度を表す指標だが、5月の成約面積は新型コロナの感染拡大後では初めて5万坪を超え、増加傾向が鮮明になっている。コロナ後の新しい働き方への対応を進める企業の動きに加えて、竣工を1年以内に控えた建築中ビルの増加で、大口需要が顕在化しやすい環境も背景にある。

図表4 成約面積



アナリストの視点

リーシング活動は活発になっているが、需要自体は縮小・集約移転が多くを占め、空室率は上昇傾向が続いている。成約時点とは時間差があるものの、今後は成約面積を上回る二次空室が発生するとみられ、需給バランスの軟化に歯止めがかかる状況には至っていない。

Office Market

6 Jun. 2022 首都圏・6大都市マーケットデータ

監修：チーフアナリスト 今関豊和

www.sanko-e.co.jp

エリア別募集賃料 (円/坪)

2022年5月末現在および各年12月31日時点

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	39,211	29,000	23,000	27,767
麹町・番町	26,222	22,498	18,991	16,523
内神田・鍛冶町	25,500	21,153	17,064	14,854
外神田・岩本町	27,000	20,955	16,513	14,220
飯田橋・九段	25,030	17,800	15,975	13,840
募集面積 (坪)	120,416	30,057	24,613	23,747
募集棟数	166	140	268	559

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	26,854	21,624	17,153	16,544
新宿・歌舞伎町	28,000	22,774	17,499	15,721
四谷・市ヶ谷	24,000	18,580	15,972	13,639
高田馬場・大久保	21,667	14,654	14,389	14,311
早稲田・神楽坂	19,600	14,833	13,150	12,081
募集面積 (坪)	60,351	13,767	13,691	11,786
募集棟数	70	88	166	299

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	23,366	20,923	16,595	14,055
池袋・西池袋	19,750	20,333	15,440	16,156
巢鴨・大塚	15,000	16,000	11,480	10,840
湯島・本郷・後楽	21,665	17,368	13,876	12,498
募集面積 (坪)	21,219	11,223	8,198	8,206
募集棟数	38	62	107	229

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,005	11,910	10,283	12,415
募集面積 (坪)	45,247	5,201	6,390	4,059
募集棟数	63	43	91	111

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	35,313	28,194	21,277	20,421
銀座	27,231	25,262	23,311	20,928
日本橋本町・室町	31,056	20,292	17,880	16,140
築地・新富・茅場町	23,917	19,321	17,480	14,093
東日本橋・新川	20,339	17,063	15,106	13,089
募集面積 (坪)	112,324	29,024	38,912	23,840
募集棟数	119	147	324	560

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	29,667	26,935	24,907	22,802
桜丘・南平台	31,750	24,286	21,792	20,385
代々木・千駄ヶ谷	26,385	22,875	21,532	18,731
恵比寿・広尾	29,875	24,031	22,808	20,732
初台・本町・笹塚	17,500	16,000	15,000	13,863
募集面積 (坪)	46,231	15,182	17,368	14,735
募集棟数	52	87	180	338

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	21,222	16,000	16,989	15,399
世田谷区	18,500	16,750	14,635	16,800
中野区	23,625	12,337	13,709	10,665
杉並区	19,833	17,000	12,521	14,527
募集面積 (坪)	13,700	3,788	7,139	6,114
募集棟数	21	22	94	163

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中部)	21,797	16,500	12,265	12,896
募集面積 (坪)	14,804	3,828	2,657	2,197
募集棟数	29	32	45	54

神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	15,869	13,365	11,952	11,052
川崎市	16,165	16,718	12,040	11,600
募集面積 (坪)	129,169	19,863	14,750	8,656
募集棟数	181	146	202	225

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	29,759	23,823	19,936	17,050
赤坂・青山	30,695	24,561	21,492	20,027
六本木・麻布	28,667	21,962	19,519	18,114
浜松町・高輪	23,407	20,041	18,355	15,517
芝浦・海岸	22,043	19,167	14,532	15,213
募集面積 (坪)	348,057	40,378	31,606	22,302
募集棟数	208	173	285	497

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	23,056	18,064	16,390	16,492
北品川・東品川	18,870	14,483	12,000	15,469
大森・蒲田	15,400	14,625	12,458	12,795
募集面積 (坪)	94,283	14,739	7,430	6,309
募集棟数	77	59	87	132

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	20,577	17,684	14,489	12,312
東陽町・木場・豊洲	16,090	13,400	10,000	9,641
錦糸町・亀戸	17,857	13,553	12,149	11,158
募集面積 (坪)	76,557	9,711	10,482	10,234
募集棟数	71	48	119	247

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	9,375	9,478	7,500	6,499
宇都宮市	11,833	10,375	8,393	7,535
高崎市	11,700	10,383	8,561	15,000
前橋市	7,333	8,500	7,987	-
甲府市	-	8,937	8,807	9,000
新潟市	10,800	10,955	9,250	-
募集面積 (坪)	15,102	13,888	8,207	3,136
募集棟数	47	94	95	57

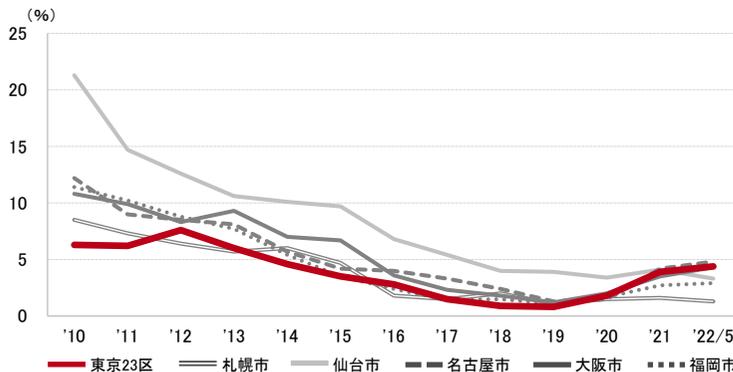
多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	15,889	15,510	23,000	16,068
多摩西部	14,463	13,112	12,515	10,305
募集面積 (坪)	27,965	9,512	10,488	5,430
募集棟数	54	71	110	150

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)
 ・大型 (100坪以上200坪未満)
 ・中型 (50坪以上100坪未満)
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

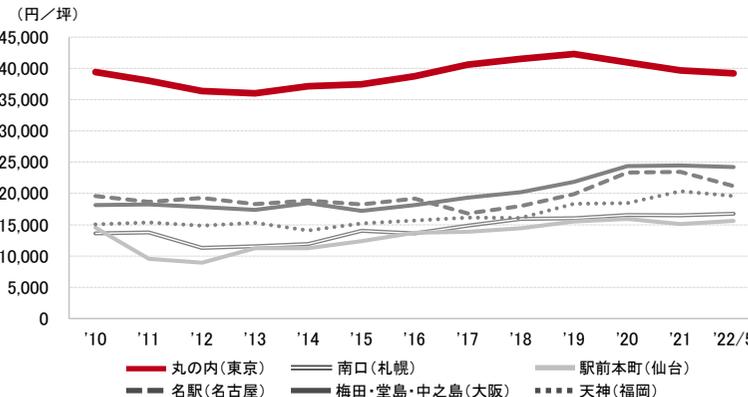
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.4%	1.3%	3.3%	4.8%	4.3%	2.9%



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
39,211円/坪	16,731円/坪	15,624円/坪	21,159円/坪	24,225円/坪	19,586円/坪



※ 募集賃料：共益費込

※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します